

# U.S. Indicators

発表日: 2023年9月20日(水)

## 米国8月住宅着工件数は下振れも回復基調を維持

～着工はハリケーン襲来や異常高温で下振れも許可件数は需要の強さを映じて上振れ～

第一生命経済研究所 経済調査部

主任エコノミスト 桂畑 誠治(Tel:050-5474-7493)

23年8月の住宅着工件数(季節調整済み、年率換算)は、128.3万戸、前月比▲11.3%(前月144.7万戸、前月比+2.0%)と市場予想中央値(ブルームバーグ集計)の143.9万戸、前月比▲0.9%(筆者予想142.8万戸)を下回った(6、7月合計+1.5万戸上方修正)。8月は、ハリケーン襲来などの悪天候、異常な高温によって下振れた。「集合住宅の着工件数」が34.2万戸(前月比▲26.3%)と大幅に減少したうえ、着工の基調を示す「一戸建て住宅着工件数」が94.1万戸(前月比▲4.3%)と減少したことで、着工件数は前月から大幅に減少した。地域別では、北東部が増加したが、異常な高温で最大市場の南部が減少したほか、ハリケーン襲来で西部が減少した。

住宅着工件数は、8月にハリケーン襲来などにより大幅に水準を切り下げたが、住宅在庫の不足が継続しているなか、許可件数が増加しており、緩やかな回復基調を維持していると判断される。ただし、依然として住宅バブル崩壊以降の回復トレンドを取り戻せていない。

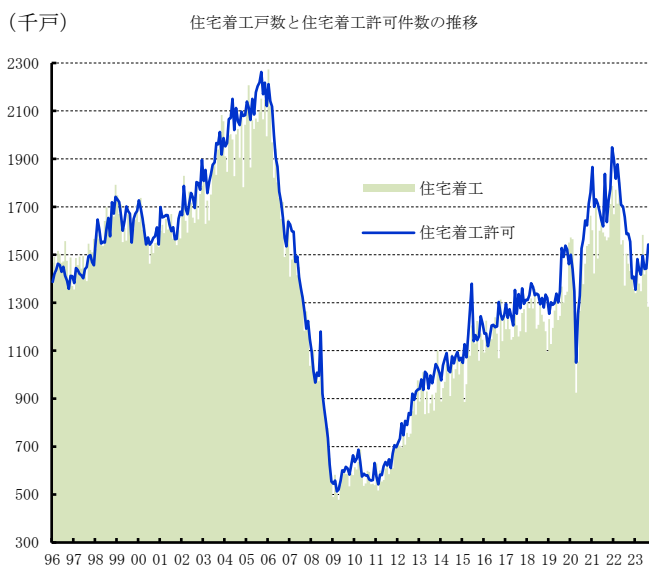
8月の住宅建設許可件数(季節調整済み、年率換算)は、154.3万戸、前月比+6.9%(前月144.3万戸、前月比▲3.7%)と市場予想中央値の140.0万戸(前月比▲0.2%)への減少に反して増加した(筆者予想146.0万戸、前月比+1.2%)。集合住宅は、建設中物件が高水準を維持するなかで、需要の強さや完成件数の増加を背景に59.4万戸と前月比+15.8%増加したほか、一戸建て住宅は、建設中件数や在庫の減少によって、94.9万戸と前月比+2.0%増加した。

許可件数では、集合住宅が高い水準ながら徐々に減少している一方、一戸建ての回復が緩やかながらも継続していることを背景に、全体で住宅バブル崩壊以降の回復トレンドを取り戻した。

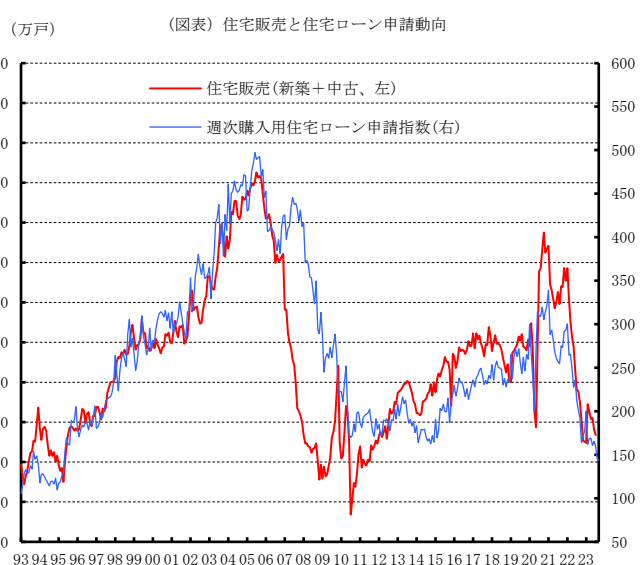
今後の住宅市場は、モーゲージ金利の再上昇によって、年末にかけて調整すると予想される。23年の住宅販売は、22年後半の下振れや、23年後半の調整により前年比▲15.8%と二桁減になると見込まれる。また、住宅着工件数は前年比▲9.8%(22年同▲3.4%)と下落幅を拡大すると予想される。しかし、24年には、実質可処分所得の増加継続、モーゲージ金利の低下を背景に、住宅販売が前年比+0.4%、住宅着工が同+0.8%と小幅増加する公算が大きい。

### 住宅着工・許可件数

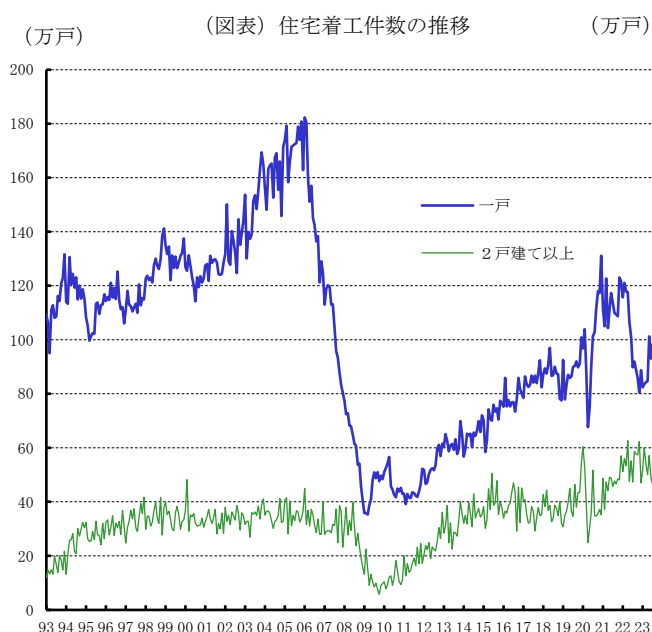
	住宅着工							住宅許可							モーゲージ 金利	住宅市場 指数
	全	一戸建て	2戸以上	北東部	中西部	南部	西部	全	一戸建て	2戸以上	北東部	中西部	南部	西部		
22/09	1463	887	576	148	210	738	367	1588	865	723	127	215	861	385	6.38	46
22/10	1432	858	574	94	232	787	319	1555	850	705	112	216	890	337	6.99	38
22/11	1427	804	623	86	239	749	353	1402	795	607	119	205	785	293	6.72	33
22/12	1357	887	470	203	128	714	312	1409	748	661	123	184	777	325	6.44	31
23/01	1340	823	517	128	128	786	298	1354	748	606	112	178	770	294	6.26	35
23/02	1436	835	601	105	187	792	352	1482	796	686	113	188	825	356	6.54	42
23/03	1380	843	537	185	133	827	235	1437	829	608	148	204	768	317	6.51	44
23/04	1348	847	501	124	175	745	304	1417	856	561	107	174	803	333	6.45	45
23/05	1583	1012	571	96	260	880	347	1496	902	594	137	187	822	350	6.69	50
23/06	1418	930	488	98	167	813	340	1441	924	517	106	196	801	338	6.78	55
23/07	1447	983	464	96	173	783	395	1443	930	513	108	182	811	342	6.94	56
23/08	1283	941	342	97	160	745	281	1543	949	594	118	208	843	374	7.22	50
23/09															7.27	45



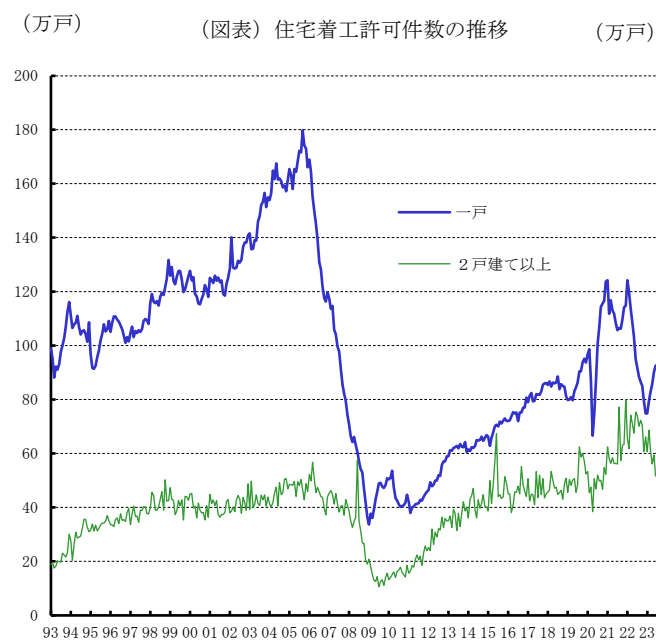
(出所) 米商務省



(出所) 米商務省、住宅ローン銀行協会、全米不動産業者協会



(出所) 米商務省



(出所) 米商務省

本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見直しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命保険ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。